

1957
*Feb. 7, 8,
11, 12
May 13

LA CITE DE SHERBROOKE (*Defendant*), DOMINION TEXTILE COMPANY LIMITED, DOMIL LIMITED, CANADIAN INGERSOLL - RAND COMPANY LIMITED, PATON MANUFACTURING COMPANY LIMITED (*Mis-en-cause*)

} APPELLANTS;

AND

LE BUREAU DES COMMISSAIRES D'ECOLLES CATHOLIQUES ROMAINS DE LA CITE DE SHERBROOKE (*Plaintiff*)

} RESPONDENT;

AND

J. H. BRYANT LIMITED ET AL. MIS-EN-CAUSE.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH, APPEAL SIDE,
PROVINCE OF QUEBEC

Taxation—Municipal land taxes—"Immoveables"—Machinery placed in a building and used in the operation of an industry—Whether immoveable by destination—Meaning of "à perpétuelle demeure"—Cities and Towns Act, R.S.Q. 1941, c. 233, s. 488—Civil Code, arts. 379, 380.

The plaintiff sought to have included in the assessment roll of the defendant city as a taxable immoveable under s. 488 of the *Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1941, c. 233, certain machinery owned and used by the defendant companies in the operation of their industries, on the ground that it had become immoveable by destination. The Courts below found as a fact that none of the machinery was actually incorporated into the buildings. The trial judge held the machinery to be moveable but this judgment was reversed by the Court of Appeal.

Held: The machinery had become immoveable by destination and was therefore taxable under s. 488 of the *Cities and Towns Act*.

Per Taschereau, Fauteux and Abbott JJ.: In France, there are two ways by which a moveable object can become immoveable by destination: (i) when the object is placed on an immoveable for its service even without any physical attachment and without any necessity of permanency; and (ii) when it is physically attached to the immoveable "à perpétuelle demeure". The same two means of immobilization exist in the Quebec law, but with the difference that here the moveable must be placed "à perpétuelle demeure" in both cases. The French doctrine of industrial and agricultural immobilization exists in the Quebec law if the object is placed permanently, that is to say, with the intention to keep it there so long as it remains useful, but not excluding the possibility of replacement or even removal in the future.

*PRESENT: Taschereau, Kellock, Fauteux, Abbott and Nolan JJ.

Article 379 of the *Civil Code*, which merely requires that the moveable be placed permanently and which is not limitative, is sufficient to immobilize by destination, without the necessity of referring to art. 380, which creates only a presumption *juris tantum* of immobilization when the moveables are physically attached to an immoveable. In the case at bar, the machinery was placed for a permanency within the meaning of art. 379 in the building for the purpose of industry, it was indispensable for the operation of the industry and was an essential accessory to the buildings in which it was placed "à perpétuelle demeure". This rendered the machinery immoveable under art. 379 and it was not necessary to resort to art. 380 to complete the immobilization.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Per Kellock and Nolan JJ.: If the proprietor of a building suitable for an industrial process places in it machinery for the purpose of carrying on that process permanently and not merely temporarily, such machinery becomes immobilized under art. 379 of the *Civil Code*, whether or not any part of it falls within the first paragraph of art. 380. It does not matter if the same building could be devoted equally well to some other industrial purpose; nor will its nature be changed merely by some happening that results in the abandonment of the intention to carry on permanently. The evidence of the proprietor as to his intention is, at the least, admissible evidence.

The word "attached" in art. 380 does not mean "physically attached", but rather "joined" or "united" or "annexed" or "appropriated (affecté)" to the realty.

The words "à perpétuelle demeure" must have the same meaning in both arts. 379 and 380 of the Code. If the moveable is fastened in a durable manner, or if it is not removable without breakage or without destruction or deterioration, or if it serves to complete or perfect the realty, then it is placed "à perpétuelle demeure". What is envisaged by para. 2 of art. 379 is a building designed for the carrying on of the enterprise therein mentioned. In the case at bar, the machinery was placed upon the premises to complete them.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec (1), reversing the judgment of Marchand J. Appeal dismissed.

A. Rivard, for the City of Sherbrooke, appellant.

R. C. Holden, Q.C., for Dominion Textile Company Limited and Domil Limited, appellants.

J. Sénécal, Q.C., and J. Chassé, for Canadian Ingersoll-Rand Company Limited, appellant.

G. Monette, Q.C., for Paton Manufacturing Company Limited, appellant.

Evender Veilleux, Q.C., for the plaintiff, respondent.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

The judgment of Taschereau, Fauteux and Abbott JJ. was delivered by

TASCHEREAU J.:—Le litige qui nous est soumis présente de très sérieuses difficultés légales, et sa solution aura sans doute une influence considérable sur l'économie industrielle et sur le pouvoir de taxation des cités et villes.

A Sherbrooke, comme dans bien d'autres endroits de la province, la ville doit préparer le rôle d'évaluation, qui sert également de base à la taxe scolaire. Pour l'année 1954, des experts nommés par la ville, ont évalué les propriétés imposables, mais, avec l'assentiment du conseil, et malgré des représentations opposées, certaines machineries propriétés de 265 manufactures et industries, n'ont pas été portées au rôle. La prétention était, comme elle l'est encore, que ces machineries, n'étant pas immeubles, mais bien des effets mobiliers, n'étaient pas assujetties à la taxation foncière. Le rôle d'évaluation fut donc homologué, sans mention de ces machineries, dont la valeur était de \$4,706,446.85.

La commission scolaire, intimée dans la présente cause, et dont le budget se trouvait sérieusement affecté par cette omission, s'autorisant d'un amendement apporté à la loi, par la Législature de Québec, institua alors des procédures légales qui ont abouti jusqu'à cette Cour.

Le bureau des commissaires porta plainte devant le bureau de revision, et ce dernier, alléguant absence de juridiction, refusa d'entendre la plainte. L'affaire fut alors référée au conseil municipal de la cité de Sherbrooke, qui en vint à la conclusion que les biens en question n'étaient pas des immeubles, et, en conséquence, maintint le rôle tel que préparé par les estimateurs, et rejeta le protêt de la commission scolaire catholique romaine de Sherbrooke.

Le bureau des commissaires en appela à la Cour de magistrat du district de Saint-François, et M. le juge Marchand, le 30 mai 1955, confirma la décision du conseil de la cité de Sherbrooke, maintint le rôle tel que préparé par les estimateurs, et rejeta également le protêt de la commission scolaire de Sherbrooke. La Cour du Banc de la Reine fut saisie à son tour de la question et le 28 mars 1956, maintint l'appel (1) de la commission scolaire, et

(1) [1956] Que. Q.B. 639.

ordonna à la cité de Sherbrooke d'ajouter à son rôle d'évaluation la valeur de la machinerie apparaissant à la liste appelée "machineries supplémentaires", et appartenant aux mis-en-cause.

Les parties ne contestent pas les faits tels qu'ils ont été établis par M. le juge Marchand. Le magistrat s'exprime dans les termes suivants:

Comme résumé de la preuve, on peut dire que les mis-en-cause, à l'exception de deux sont propriétaires d'établissements ou bâtisses que l'on a qualifiés d'industriels ou commerciaux, et que ladite machinerie "Supplementary Machinery" se trouve dans les dits établissements et est utilisée pour les fins de l'industrie ou du commerce y exploités. Il a été établi en outre que cette machinerie se trouve dans les dits établissements pour un temps indéfini, en ce sens que ladite "machinerie, en autant que les mis-en-cause maintiendront leurs opérations actuelles, sera utilisée tant qu'elle sera en état de fonctionner ou tant qu'elle ne sera pas remplacée par une autre machinerie plus moderne ou plus apte à donner un meilleur rendement, mais sans qu'il puisse être déterminé actuellement à quelle époque la machinerie peut être ainsi remplacée. Il a été établi également que la presque totalité de ladite machinerie est retenue à des planchers de ciment ou de bois par vis ou 'lag-screws', soit pour empêcher ou diminuer la vibration, soit pour la maintenir en alignement".

Il s'agit donc de déterminer la nature de ces machineries. Si ce sont des immeubles, le jugement de la Cour du Banc de la Reine doit être confirmé; si ce sont des biens mobiliers, le jugement de M. le juge Marchand est bien fondé, et doit être rétabli.

Les articles de la *Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1941, c. 233, qu'il est nécessaire de considérer pour arriver à la détermination de la présente cause, sont les suivants:

485. Il est du devoir des estimateurs de faire, chaque année, au temps et en la manière ordonnés par le conseil, l'évaluation des biens imposables de la municipalité, suivant leur *valeur réelle*.

488. Les *immeubles imposables* dans la municipalité comprennent les terrains, les constructions et les usines qui *y sont érigées* et toutes *améliorations qui y ont été faites*, de même que les machineries et accessoires qui sont *immeubles par destination* ou qui le seraient, s'ils appartenaient au propriétaire du fonds. La *valeur réelle* du tout est portée au rôle d'évaluation au nom du propriétaire du fonds; mais si ce dernier prouve aux estimateurs que des machineries ou accessoires ont été placés par un locataire ou autre occupant, la valeur de ces machineries et accessoires est portée au nom du locataire ou occupant qui les possède et qui, à cet égard, est traité comme un propriétaire d'immeubles imposables.

521. Le conseil peut imposer et prélever annuellement, sur tout immeuble dans la municipalité, une taxe n'excédant pas deux pour cent de la valeur réelle, telle que portée au rôle d'évaluation.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

La seconde question est de savoir si les machineries qui n'ont pas été portées au rôle d'évaluation, si elles ne sont pas des biens mobiliers, sont ou ne sont pas *des immeubles par destination*. C'est en conséquence au *Code civil* qu'il faut avoir recours pour solutionner la question et particulièrement aux arts. 379 et 380 qui se lisent ainsi:

379. Les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont *immeubles par destination tant qu'ils y restent*.

Ainsi sont immeubles, sous ces restrictions, les objets suivants et autres semblables:

1. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;
2. *Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.*

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir.

380. Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque, sans eux, la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite.

Il ne fait pas de doute que le *Code civil* de la province de Québec et le *Code Napoléon*, en ce qui concerne "les immeubles par destination", diffèrent sous certains aspects. Les articles suivants du code français, qui, sans être identiques aux nôtres, reconnaissent aussi *l'immobilisation par destination*, peuvent sans doute nous aider à solutionner le problème qui nous intéresse. Ce sont les arts. 524 et 525 C.N. qui se lisent ainsi:

524. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds:

- Les animaux attachés à la culture;
- Les ustensiles aratoires;
- Les semences données aux fermiers ou colons partiaires;
- Les pigeons des colombiers;
- Les lapins des garennes;
- Les ruches à miel;
- Les poissons des étangs;
- Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;
- Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines;
- Les pailles et engrais.

Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

525. Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

A la lecture des articles ci-dessus, il ressort qu'en France, l'immobilisation, sans la nécessité "*de placement à perpétuelle demeure*", est complète, et rend immeubles, les objets qui sont meubles par nature, si les choses ainsi placées sur un *fonds*, même *sans attaches matérielles*, sont affectées au service de l'immeuble, ou d'une entreprise agricole, industrielle, commerciale ou artisanale. En conséquence, en vertu des dispositions de l'art. 524, peuvent devenir *immeubles par destination*, des biens de nature mobilière, que par une fiction de la loi celle-ci déclare immobiliers, simplement *par un lien intellectuel*, parce qu'ils se rattachent à l'immeuble à titre d'accessoire. Ainsi évite-t-on la dissociation de biens qui économiquement forment un tout, et deviennent soumis au même régime juridique, en cas de saisie, de constitution d'hypothèque, de partage, de legs, ou pour l'application des règles des régimes matrimoniaux. *Vide*: Dalloz, Nouveau Répertoire, vol. I, p. 371. Deux conditions seulement sont requises. Il faut, en premier lieu, que *le meuble et l'immeuble appartiennent à la même personne*, et, en second lieu, *il faut nécessairement qu'il existe un rapport de destination entre les deux objects*: Planiol et Ripert, 2e ed. 1952, vol. 3, p. 81; Pandectes françaises, vol. 13, p. 55, n° 151. Mais l'énumération que l'on trouve dans l'art. 524 n'a rien de limitatif, et elle ne contient que des exemples que donne le législateur. Même en dehors de cette énumération, tout ce qui est placé sur un fonds par le propriétaire *pour le service et l'exploitation de son fonds*, est *immeuble par destination*: Planiol et Ripert, vol. 3, 2e ed. 1952, p. 84; Dalloz-Encyclopédie vol. I, p. 452, n° 116; Pandectes françaises, vol. 13, p. 57, nos 173, 174, 175; Fuzier-Herman, Code civil annoté 1935, vol. 1, p. 625, nos 65, 66, 67.

1957

CITY OF
SHERBROOKE
et al.v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

Mais le Code français reconnaît deux moyens d'immobilisation des effets mobiliers: le premier que je viens d'exposer, où un *lien intellectuel* sert à l'affectation du meuble au service de l'immeuble, ou d'une entreprise agricole, industrielle, commerciale ou artisanale qui y est exploitée; et le second qui consiste en un *lien matériel* lorsqu'on attache le meuble à l'immeuble, à *perpétuelle demeure*. En ce cas, pour que l'immobilisation devienne parfaite, il faut, suivant les dispositions de l'art. 525 C.N., que les effets immobiliers soient scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qu'ils ne puissent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans pour les enlever, que l'on brise ou détériore la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. Mais comme le signalent Planiol et Ripert, Droit civil, vol. 3, p. 92, les modes d'adhérence que mentionne l'art. 525 C.N., sont *énonciatifs seulement et non limitatifs*, et les arrêts admettent l'efficacité de toute autre marque d'adhérence indicative d'une destination à *perpétuelle demeure*. L'article 525 C.N. donne comme exemple les glaces d'un appartement: elles sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie. Le Code y assimile des statues placées dans une niche pratiquée pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans détérioration. La raison évidente de cette dernière disposition est que l'appartement serait incomplet si on y enlevait la statue.

La fixation à perpétuelle demeure est ainsi un second moyen d'immobilisation par destination pour des objets mobiliers qui, *n'étant pas nécessaires à l'exploitation*, se trouvent cependant rattachés au fonds par un signe extérieur, une attache matérielle: Dalloz-Encyclopédie Droit civil, vol. I, p. 458, n° 283. De cet art. 525 C.N. il résulte que par cela seul que des choses mobilières attachées à un fonds par le propriétaire y sont scellées en plâtre, à chaux ou à ciment, elles participent de la nature de l'immeuble *sans qu'il y ait à considérer quel peut être leur degré d'utilité ou d'inutilité par rapport au service de cet immeuble*. On verra que, par les différentes applications que la loi fait par l'art. 525 C.N. du principe posé par le dernier alinéa de l'art. 524 C.N., il faut conclure que le fait matériel d'une adhérence *apparente et durable*

donne à un meuble le caractère d'un immeuble par destination; l'intention du propriétaire de l'immeuble garni par le meuble est à cet égard sans influence: Civ. 5 février 1878, D.P. 78.1.156. C'est cette distinction qui crée la différence fondamentale qui existe entre ces deux arts. 524 et 525 du *Code Napoléon*.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Ces dispositions du Code français concernant l'immobilisation par destination tirent leur origine de la *Coutume de Paris*. L'article 90 de la *Coutume de Paris* était conçue en ces termes: Taschereau J.

Ustensiles d'hôtel, qui se peuvent transporter sans fraction et détérioration, sont réputés meubles; mais s'ils tiennent à fer et à clous, et sont scellés en plâtre, et sont mis pour perpétuelle demeure, et ne peuvent être transportés sans fraction et détérioration, sont censés et réputés immeubles.

Cependant, comme le remarquent Planiol et Ripert, Droit civil, vol. 3, p. 92, Pothier avait montré que cette circonstance d'attaches matérielles et de la difficulté qu'on pouvait avoir à déplacer l'objet était en réalité indifférente: car, disait-il, il y a des choses qui, sans être attachées à fer et à clous, sont censées faire partie de la maison, et d'autres qui, quoique attachées à fer et à clous, ne sont pas censées en faire partie: Pothier, *Traité de la Communauté*, n^{os} 47 et suivants. Planiol et Ripert ajoutent que la critique de Pothier est aussi juste sous le droit nouveau que sous l'ancien; les auteurs du Code auraient peut-être mieux fait, continuent les savants auteurs, de ne pas s'arrêter à la considération de l'attache matérielle puisque l'immobilisation est possible sans elle, et qu'elle-même ne réussit pas toujours à immobiliser un objet. On avait nul besoin, dit-on, de ces dispositions, et la formule générale par laquelle débute l'art. 524 suffisait pour tous les cas possibles d'immobilisation par destination. Mais évidemment les codificateurs du *Code Napoléon* et les législateurs de 1804 en ont décidé autrement, et ont préféré y inclure les dispositions de l'art. 525 C.N. Ils ont voulu souligner qu'il existe en droit français deux moyens d'immobilisation: celui qui résulte du fait *de placer* des objets sur un fonds pour son exploitation, sans liens matériels; et celui qui consiste à *attacher d'une façon durable* un meuble à un immeuble, par nature, même sans utilité pour le fonds lui-même. La rédaction de l'art. 524 C.N. exclut, contrairement à l'art. 525 C.N., toute idée de *liens matériels*.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
et al.
 v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ÉCOLES DE
 SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

Les articles 379 et 380 du Code de la province de Québec, ont beaucoup de similitude avec les arts. 524 et 525 C.N. Les deux codes ont en effet des origines communes, et ces règles d'immobilisation des biens mobiliers par destination, nous font voir les influences identiques qui ont déterminé les législateurs des deux pays, comme dans bien d'autres cas, à condenser dans des textes les doctrines fondamentales des anciens juristes.

Pour les fins de la présente cause, il est important de remarquer surtout, la différence qui existe entre l'art. 524 C.N. et l'art. 379 du *Code civil* de Québec. C'est qu'en France, en vertu de 524 C.N., tel que je l'ai signalé déjà, les effets mobiliers que le propriétaire d'un fonds *y a placés* pour le service et l'exploitation de ce fonds sont *immeubles par destination*. La *perpétuelle demeure* n'est pas un élément essentiel à cette immobilisation. Cependant, dans la province de Québec, en vertu de l'art. 379 C.C., trois conditions sont requises pour qu'il y ait *immobilisation par destination*. La première est que celui qui place un objet mobilier sur un immeuble *doit être le propriétaire des deux*; il faut, en outre, que cet objet soit placé à *perpétuelle demeure* ou *incorporé*, et alors l'objet tant qu'il *y reste* est immeuble par destination. Par la volonté du propriétaire il est alors destiné à l'immobilisation.

Toute la présente cause repose donc sur l'interprétation des mots *placés à perpétuelle demeure*, et il importe de se demander quelles sont les exigences de la loi de Québec, pour que cette condition soit remplie.

C'est la prétention des appelants que ces mots "perpétuelle demeure" sont qualifiés par les dispositions de l'art. 380 C.C. Ainsi, d'après eux, pour qu'un meuble devienne immeuble par destination sous l'empire de l'art. 379, il faudrait nécessairement qu'il fut *attaché au fonds*, tel que le stipule l'art. 380, à fer et à clous, qu'il soit scellé en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qu'il ne puisse être enlevé sans être fracturé, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle il est attaché. C'est à cette seule condition qu'un objet mobilier pourrait être immobilisé par destination.

Avec respect pour ceux qui entretiennent cette opinion, je ne puis accepter cette interprétation restrictive de l'art. 379. Ce serait ne pas faire donner au législateur le

maximum de sa pensée, et ce serait tomber dans une interprétation beaucoup trop éclectique qui, je crois, n'est pas conforme aux textes, et est contraire à la jurisprudence et à l'enseignement des auteurs.

A mon sens, il y a dans la province de Québec, comme en France, *deux moyens* bien distincts d'immobilisation de *biens mobiliers par destination*, et, les arts. 379 et 380 du *Code civil*, se distinguent entre eux comme se distinguent, en France, les arts. 524 et 525.

C'est d'ailleurs ce que Mignault signalait, il y a au delà de 50 ans, quand il écrivait, *Droit civil*, vol. 3, p. 412: "La loi appelle immeuble par destination les objets mobiliers qui prennent la nature d'un fonds auquel ils sont unis, soit par une *attache purement morale*, soit par une *attache physique ou matérielle*".

Mignault souligne également que l'art. 524 C.N. est plus général que le nôtre, 379 C.C., et que son énumération d'exemples est plus complète. Ainsi, le Code français ne prévoit pas la cessation de l'immobilisation par l'enlèvement de l'objet immobilisé car, il est clair que ceci va de soi; il est aussi évident que l'énumération de l'art. 524 C.N., comme le nôtre, n'est qu'à titre d'exemples, et n'est pas limitatif mais seulement énonciatif.

Mignault conclut, en tenant compte de toutes les différences qu'il y a entre les textes québécois et français, qu'il y a chez nous, dans le cas de l'art. 379 C.C., deux classes d'immeubles par destination: premièrement, les meubles placés par le propriétaire sur son fonds à *perpétuelle demeure*, et, deuxièmement, les meubles qu'il a *incorporés*. Nous avons vu précédemment qu'en France, la destination agricole ou industrielle est suffisante pour l'immobilisation par destination. Je suis d'opinion que cette destination agricole, ainsi que la destination industrielle, lorsqu'elles sont à perpétuelle demeure, existent aussi dans notre droit. Comme le signale Mignault, vol. 2, p. 416, la destination industrielle est représentée par les deux premiers exemples de l'art. 379(a), et la destination agricole par le dernier paragraphe de cet article.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Taschereau J.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.

v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

Mignault insiste sur la différence qu'il faut signaler entre les mots "*immobilisation à perpétuelle demeure*" et "*incorporé*". Il s'exprime ainsi à la page 419, vol. 2:

Bien que les mots "*à perpétuelle demeure*" ne s'appliquent, dans la rédaction de l'article 379, qu'aux meubles *placés* sur le fonds, il va sans dire que la destination doit être permanente pour immobiliser un meuble *incorporé* à un immeuble. L'idée même de l'incorporation suppose la permanence de la destination du propriétaire et ce serait presque un pléonasme que de dire "*incorporé à perpétuelle demeure*".

Les mots "*ou incorporé*" que l'on trouve à l'art. 379 C.C., suggèrent l'idée qu'il existe un moyen d'immobilisation sans *incorporation*, mais uniquement par un *lien intellectuel*, sans les attaches dont je parlais tout à l'heure. D'ailleurs, les mots employés par le législateur "*placés à perpétuelle demeure*", et l'énumération (non limitative) que l'on fait des pressoirs, des chaudières, des alambics, des cuves et des tonnes, comme des ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, doivent évidemment écarter toute idée de liens physiques.

Il faut de toute nécessité attribuer aux mots "*perpétuelle demeure*" le même sens qu'on lui attribue en France, et que l'on trouve au dernier paragraphe de l'art. 524 C.N. et au premier de 525 C.N. Il ne faudrait pas croire, cependant, que ces expressions comportent une idée qui exclurait l'immobilisation, si on pouvait prévoir un temps où une machine placée dans une usine, cessait d'avoir son utilité. L'usure de la machine, les changements industriels, les conditions économiques variables, et bien d'autres facteurs, sont autant d'éléments dont il faut tenir compte pour la durée du temps où une machine doit être employée. Ce qui est important, c'est que la machine soit placée dans l'usine *pour l'exploitation du fonds*, pour un temps que l'on ne connaît peut-être pas, *mais avec l'intention de la laisser tant qu'elle sera en état de fonctionner, ou tant qu'elle n'aura pas été remplacée par une autre machine plus moderne ou plus apte à donner un rendement plus efficace*.

De tous temps, dans notre province, cette doctrine d'immobilisation sans attaches matérielles a été reconnue par nos tribunaux. Ainsi, dans la cause de *The Grand Trunk Railway Company of Canada v. The Eastern Townships Bank* (1), cause entendue avant la codification,

(1) (1865), 10 L.C. Jur. 11.

il a été décidé que le "rolling stock" d'un chemin de fer est un immeuble par destination, et comme tel ne peut faire l'objet d'une saisie *de bonis*. Et, pourtant, il n'y a rien par nature de plus "meuble" que des locomotives ou des wagons de chemin de fer. Le jugement formel et unanime de la Cour du Banc de la Reine (Division d'Appel) est le suivant (p. 18):

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Considering that the locomotive engine seized in this cause forms part of the rolling stock of the Grand Trunk Railway Company; considering that the said locomotive engine is an indispensable portion of the realty forming the said road and is in law an immoveable (*immeuble par destination*), the Court here doth reverse and set aside the judgment rendered in the Court below; and proceeding to pronounce the judgment the Court below ought to have rendered, doth maintain the opposition of the said Grand Trunk Railway Company, and doth order that *main levée* be granted to them of the said seizure, the whole with costs in both Courts.

Dans la cause de *Budden v. Knight* (1), M. le juge Stuart de la Cour Supérieure s'exprime de la façon suivante:

The puncheons, casks, etc., supplied by the owner and necessary to carry on a brewery, and the hammers, pinchers, etc., necessary to work a forge, are *immoveable though in no way incorporated with the immoveable*—and they by law are accessory and form part of the immoveable upon which they have been placed for a permanency.

Après la codification, en 1877, dans *Binks v. The Rector & Church Wardens of the Parish of Trinity and the Trust and Loan Company of Canada* (2), on a décidé qu'une orgue placée dans une église, sans être attachée à fer et à clous, est immeuble par destination et le juge Papineau s'exprime de la façon suivante à la p. 259:

Le placement à perpétuelle demeure ne se reconnaît donc pas toujours par ces moyens d'attachement corporel des objets mobiliers au fonds; c'est plutôt un effet de la volonté puisqu'ils deviennent immeubles par la seule destination.

Dans *Philion v. Bisson* (3), M. le juge Bourgeois donne ainsi son opinion:

La bâtisse où la saisie a été pratiquée a été érigée pour en faire un moulin, et il nous importe peu de savoir comment les machines y ont été placées, si on a employé des clous, du fer ou du plomb pour les attacher à l'entreprise, il suffit de savoir (et ce fait est incontestablement prouvé) que les choses saisies bien que meubles de leur nature ont été placées à perpétuelle demeure dans le moulin en question par le propriétaire, et qu'elles sont ustensiles nécessaires à l'exploitation de l'usine établie par le défendeur sur le fonds acheté par lui de l'opposant. Article 379 c.c.

(1) (1877), 3 Q.L.R. 273.

(2) (1881), 25 L.C. Jur. 258.

(3) (1878), 23 L.C. Jur. 32 at 41.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

M. le juge Jetté, *Revue du Droit*, vol. V., p. 605, écrit ce qui suit:

Mais lorsqu'il s'agit de machines, de chaudières, fourneaux, forges, etc., établis dans une usine, est-il juste, est-il bon que ces objets soient immobilisés? La loi fait une distinction, ont-ils été placés ou établis par le propriétaire du fonds, ces objets en prennent la nature, parce que lui servant d'auxiliaires, ils se confondent avec lui, dans les mains du propriétaire. Leur immobilisation est donc indiquée par la nature même des choses.

Taschereau J.

Dans *Barker v. The Central Vermont Railway Co. and Hays et al.* (1), M. le juge Loranger a décidé:

Des locomotives et chars affectés à l'exploitation d'un chemin de fer sont immeubles par destination—alors même qu'ils se trouvent momentanément sur des voies ferrées qui, sans appartenir à la compagnie, font partie de son système—et sont régis par la loi du pays où ce chemin de fer est situé; partant ils ne sont pas susceptibles de saisie mobilière.

En 1890, dans une cause de *Wallbridge v. Farwell* (2), M. le juge Taschereau disait: "It is well established jurisprudence that the rolling stock of a railway is immoveable property and part of the freehold."

Dans une autre cause de *Péloquin v. Bilodeau* (3), M. le juge Lemieux, rendant le jugement majoritaire de la Cour de Revision, dit ceci:

Dans la première catégorie des immeubles par destination de notre code, c'est-à-dire le cas où le propriétaire a placé sur son fonds, à perpétuelle demeure, un meuble de façon à le convertir en immeuble, la loi n'exige pas d'adhérence ou d'incorporation du meuble à l'immeuble, et elle a pris soin de la dire en se servant du verbe *placer*, c'est-à-dire mettre sur ou dans et suivant la version anglaise, *to place on*.

Ces termes: "placer ou mettre sur un immeuble" n'ont rien d'ambigu ni d'équivoque, et ne comportent nullement l'idée de fixité ou d'incorporation. A notre avis, il faut un effort d'imagination pour arriver à une conclusion contraire.

Les mots, termes et expressions d'une loi doivent avoir le sens, la signification et l'application qui leur sont propres.

Là-dessus, le code donne des exemples d'immeubles, et dans chacun de ces cas, il parle d'objets mobiliers qui sont ou peuvent rester distincts de l'immeuble et non attachés, qui restent mobiliers de leur nature et ne deviennent immeubles que par la volonté du propriétaire, toujours à la condition qu'il y ait destination à perpétuité au fonds et pour l'avantage du fonds.

Si d'autres autorités sont nécessaires pour compléter cette énumération qui illustre l'unanimité de la jurisprudence, on peut référer à *Cloutier v. Cloutier* (4); *Ville de Longueuil v. Crevier* (5); *Donohue Brothers Registered*

(1) (1898), 14 Que. S.C. 467.

(3) (1910), 39 Que. S.C. 388 at 392.

(2) (1890), 18 S.C.R. 1 at 20.

(4) (1934), 40 R. de Jur. 494.

(5) (1886), 14 R.L.O.S. 110.

v. La Corporation de la Malbaie (1); *Anderson v. Poirier* (2); *Nadeau v. Rousseau* (3), notes de Rivard J.; *St-Pierre v. Shugar* (4); *Diamond Shoe v. Turcotte* (5).

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Les appelants ont invoqué à l'appui de leurs prétentions, l'arrêt de M. le Juge en chef Tyndale rendu dans la cause de *Baum v. St-Casimir Lumber and Manufacturing Co. Ltd* (6), où le jugé est le suivant:

Taschereau J.

Machinery in a sawmill cannot be considered as immovable by destination if it appears that the machines which were attached to the ground floor were so attached by bolts penetrating into the cement, that they could be removed without damage to the machines and without damage to the floor except that holes were left in the cement.

The same applies to machines attached to the upper floor by bolts which passed through the wooden floor and were fastened on the other side by nuts screwed on to the bolts. These machines could also be removed without damage to themselves and without damage to the floor except that the holes made by the bolts, remained.

A la page 393, M. le juge Tyndale dit:

It is, however, now well settled by our jurisprudence that the machines cannot, for that reason alone, be considered as immovables by destination: *Roy v. Lamontagne* (1936, 60 K.B. 134). They must also be attached to the premises by the proprietor for a permanency, within the meaning of art. 380 C.C.

On voit donc que le savant juge base sa décision sur le jugement de la Cour du Banc du Roi dans *Roy v. Lamontagne* (7), où il a été décidé ce qui suit:

Utensils employed in the making of maple sugar (*grément de sucrerie*) are moveables and they cannot be treated as immovables by destination, unless it is established that they were converted into immovables, by attachment for a permanency according to the terms of article 380 C.C.

Le jugé de cette cause, tel que déterminé par l'arrêtiste, peut, en effet, induire en erreur, mais l'analyse des raisons données par les divers juges de la Cour d'Appel, doit, je crois, laisser des doutes sur la véritable portée de ce jugement. Le défendeur réclamait des ustensiles employés à la fabrication du sucre d'érable, et alléguait qu'ils étaient des immeubles par destination, et ne pouvaient être l'objet d'une saisie *de bonis*. Mais, dans cette cause, aucune preuve n'avait été offerte, et c'est sur une admission de faits, évidemment incomplète, que le jugement de la Cour

(1) [1924] S.C.R. 511.

(4) (1916), 22 R.L.N.S. 167.

(2) (1898), 13 Que. S.C. 283.

(5) (1935), 74 Que. S.C. 264.

(3) (1928), 44 Que. K.B. 545.

(6) [1950] Que. S.C. 391.

(7) (1936), 60 Que. K.B. 134.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
 et al.
 v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ÉCOLES DE
 SHERBROOKE
 et al.
 —
 Taschereau J.

a été prononcé. Il manquait un élément, que les juges signalent et qui semble être la cause déterminante de leur décision, c'est l'intention de fixer ces ustensiles à *perpétuelle demeure*.

Le juge Walsh dit, en effet, à la page 136:

There is nothing in the submitted facts to indicate that the seized moveables were placed on this land for a permanency. These objects are, by their nature, moveables; the intention of the owner to convert them has to be deduced from circumstances. They did not adhere to lands or tenements. The seized effects do not fall into the category of objects submitted by the Code (379 C.C.) to illustrate the principle of permanency that the Code emphasises.

A la page 151, M. le juge Saint-Jacques dit ce qui suit:

Si le dossier contenait une description de placement dans la cabane à sucre des objets mobiliers qui sont utilisés pour la conversion de l'eau d'érable en sirop et sucre, peut-être pourrait-on en conclure que le propriétaire a entendu les immobiliser, parce qu'il les aurait placés à perpétuelle demeure, ou incorporés à cet édifice qui s'appelle "la cabane à sucre".

En l'absence d'une telle preuve, je dois mettre sur le même pied tous les objets revendiqués qui, de leur nature, sont essentiellement mobiliers. Ils ont gardé leur caractère tant et aussi longtemps qu'ils sont restés entre les mains du demandeur et ils ne l'avaient pas perdu lorsque l'immeuble a été saisi et vendu par le shérif, le 9 octobre 1934. Le défendeur ne les a point acquis en se portant enchérisseur et adjudicataire de cet immeuble. Ces objets sont restés la propriété du demandeur, et c'est à bon droit qu'il en fait la revendication.

Dans cette cause, M. le juge Galipeault a concouru dans les raisons données par M. le juge Saint-Jacques. Dans l'appréciation de ce jugement de *Roy v. Lamontagne* M. le juge Gagné, dans la présente cause, dit ce qui suit à la p. 650:

Il faut remarquer aussi, quant à *Roy v. Lamontagne*, que cette cause est décidée sur une admission de faits ainsi rédigée. Je ne trouve que le texte anglais dans les notes de M. le juge Walsh:

The seized effects were in the sugar-shanty at the time of the sheriff's sale; there they have remained; they are utensils used in the operation of collecting and reducing maple sap.

Comme on le voit, il n'est aucunement question de placement sur les lieux, à perpétuelle demeure, ni d'objets nécessaires à la préparation du sucre d'érable. Mm. les juges Dorion et St-Jacques le signalent. Lorsqu'ils ajoutent que ces objets mobiliers doivent être attachés au fonds pour devenir immeubles par destination, ils expriment une opinion qui n'est pas essentielle à la solution du litige.

On peut se demander, je crois, si la Cour n'eût pas prononcé autrement dans un cas d'immobilisation industrielle comme celui qui nous est soumis.

Quelques autres décisions de cette Cour et du Conseil Privé, et qui ont été citées lors de l'audience, méritent aussi quelques considérations. Cependant, je dois signaler

qu'à mon sens elles n'ont aucune application. Ainsi, dans la cause de *The Lower St. Lawrence Power Company v. L'immeuble Landry, Limitée* (1), il a été décidé que les tuyaux, les poteaux, les fils et les transformateurs compris dans un système d'éclairage électrique, érigé dans les rues d'une municipalité sont immeubles. Cette immobilisation ne l'est pas en vertu des arts. 379 et 380, mais elle l'est en vertu de l'art. 376, étant des immeubles par nature. La même réflexion doit s'appliquer au sujet de la cause de *Montreal Light, Heat and Power Consolidated and others v. The City of Outremont* (2). Cette cause fut aussi décidée en vertu de l'art. 376 C.C. et se rapportait aux tuyaux conduisant le gaz à éclairage dans les rues de la ville d'Outremont. Ces tuyaux furent aussi déclarés des immeubles par nature.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

La cause du *Bell Telephone Company of Canada v. Ville St. Laurent* (3) fut aussi décidée sous l'empire de l'art. 376 C.C. Le Conseil Privé a décidé qu'un standard téléphonique appartenant au Bell Telephone dans un immeuble dont la compagnie n'était pas le propriétaire, n'était pas un immeuble par nature. Il n'a pas, par conséquent, été question de déterminer si ce standard téléphonique était immeuble par destination, vu que la condition essentielle de l'immobilisation par destination ne se présentait pas, vu que la compagnie n'était pas propriétaire à la fois du standard et de la bâtisse où il était situé. Voici ce que dit Lord Thankerton, à la page 79:

As already stated, the appellant is only a tenant of the premises.

Accordingly, the respondent's claim is rested solely on Article 376 of the Code and on the view that the switchboard is an integral part of that which is admittedly immoveable—namely, the poles, wires and cables of the appellant.

De l'ensemble de toute cette jurisprudence il me paraît ressortir que l'art. 379 C.C., qui n'exige que le *placement d'un objet à perpétuelle demeure* sur un fonds, et qui n'est pas limitatif, dans les exemples qu'il donne, est suffisant par lui-même pour immobiliser un meuble par destination, sans qu'il soit nécessaire d'avoir recours à l'art. 380 pour déterminer le mode d'immobilisation. Ce dernier article, comme d'ailleurs l'art. 525 C.N., crée une présomption

(1) [1926] S.C.R. 655.

(2) [1932] A.C. 423.

(3) [1936] A.C. 73.

1957

CITY OF
SHERBROOKE
et al.v.
COM-MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

juris tantum d'immobilisation pour les objets que l'on attache à un fonds, *sans nécessité aucune pour l'exploitation de ce fonds*. Ces deux arts. 379 et 380 envisagent donc des situations différentes.

Je crois que la question est parfaitement résumée par deux auteurs modernes. M. Marler dans "Law of Real Property" (1932), p. 7, dit avec raison ce qui suit:

How are we to know with what intention a movable was placed by the land-owner on his land? Can he say that a movable placed on his land is or is not immovable? If he can, can he not change his mind? We cannot conceive it to be in the power of any person to determine at his pleasure a movable so placed to be movable or immovable, to say that it is immovable if seized as a movable, or *vice-versa*. His intention is not to be gathered from what he may say, even in the most formal manner, but from the mode of its attachment to his land, or if it is not attached at all, but simply rests on it by its own weight, or if very lightly attached or capable of being removed without breakage, from the purpose for which it has been placed on his land. But more is necessary. For whatever purpose it was placed on his land, the intention to place it there for a permanency, must be manifest, and, as we have to exclude any verbal expression, we have to look to the thing itself for the evidence of such intention.

It may be added that the attachment must be for the purpose for which the land is destined, or in the quaint French of the year-book, *pour le profit de l'hérédité*.

"The mode of annexation is of a comparatively small moment, the purpose of the annexation and the intent with which it was made being, in most cases, the important consideration. *Physical annexation is not indispensable, provided the article is of an accessory character and, in some way in actual or constructive union with the principal subject and not merely brought upon it.* It is true the mode of annexation, in the absence of other proof of intent, may become controlling, as where it is in itself so inseparable and permanent as to render the article necessarily a part of the realty, and even in the case of a less thorough method, the manner of attachment may still afford convincing evidence that the intention was to make the article a permanent accession. Still, there is no unvarying test; and neither the mode of annexation nor the manner of use can ever be said to be entirely conclusive." This is the American doctrine (Warvelle, Real Property), and it is similar in that respect to our own.

M. le professeur Beaudoin, à son tour, résume ainsi le problème dans son Droit Civil de la Province de Québec, et à la page 360, il exprime ainsi ses vues:

La jurisprudence québécoise a semble-t-il débordé les cadres de l'article 379 C.C. Bien que n'adoptant pas une ligne de conduite aussi libérale qu'en France, le texte s'y opposant, elle a tout de même été très loin dans l'extension de l'art. 379 dont l'énumération n'est pas considérée comme limitative, ne pouvant étayer son interprétation sur la notion de service et d'exploitation du fonds, elle a donné un sens très large à l'expression "objets et autres choses semblables" visée au texte. Elle a d'autre part

conçu la notion de perpétuelle demeure comme une notion moins matérielle qu'intentionnelle rejoignant ainsi l'attitude de la jurisprudence française dont elle s'est visiblement inspirée. Dans les cas où elle ne pouvait faire appel à l'incorporation, elle a invoqué la notion de *perpétuelle demeure qui joue donc ici un rôle presque identique à celui du service ou de l'exploitation du fonds du droit français*.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

(Ce sont mes italiques partout.)

Il est intéressant également de lire le jugement rendu par la Cour d'Appel dans la *Compagnie de Téléphone Saguenay-Québec v. La Ville de Port Alfred et les Com-missaires d'écoles pour la municipalité de Port Alfred* (1). Dans cette cause, on a décidé qu'un standard téléphonique placé dans une maison appartenant à la compagnie de téléphone Saguenay-Québec, est un immeuble par destination, s'il est placé à perpétuelle demeure suivant les exigences de l'art. 379 C.C. Dans cette cause, M. le juge Pratte, avec qui s'accorde M. le juge Galipeault, dit à la page 860:

Taschereau J.

A mon avis, la raison de la règle posée par l'art. 379 C.C. est que, dans l'esprit du propriétaire, certains objets mobiliers sont nécessaires pour compléter le fonds sur lequel ils sont placés, en le rendant tel que le propriétaire veut qu'il soit. Or, dans l'espèce, il ne fait pas doute que le standard téléphonique n'a pas été installé provisoirement, mais pour former avec le bâtiment qui l'abrite une centrale téléphonique. Sans ce standard, l'immeuble ne serait pas ce que la demanderesse a voulu qu'il fût.

Enfin, dans la présente cause, je m'accorde avec les remarques suivantes de M. le juge McDougall, de M. le juge Martineau et de M. le juge Gagné. M. le juge McDougall dit (2):

In the light of the foregoing it cannot be said that the machinery in question was placed in the building for a temporary purpose. It is quite clear that it was intended that it should remain certainly indefinitely, and as long as each machine could serve the purpose of the industry. Without further labouring the case, I may say that, in my opinion, insofar as such things can be permanently used they were so placed in the present case. In consequence the answer to the final question is in the affirmative, namely that the machines became immobilized by destination.

M. le juge Martineau s'exprime ainsi (3):

Je ne crois pas que tel soit l'effet de cet article 380 C.C. qui me semble tout simplement vouloir dire que, dans les cas qu'il mentionne, il devra être présumé que les objets ainsi attachés ont été placés par le propriétaire sur son fonds à perpétuelle demeure.

(1) [1955] Que. Q.B. 855, affirmed, (2) [1956] Que. Q.B. 639 at 647.
post, p. 512.

(3) *Ibid.* at p. 652.

1957

Il dit également (1):

CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

Ceci ne veut pas dire qu'il suffirait à un propriétaire de placer des objets sur son fonds, sans intention arrêtée de les enlever un jour, pour les rendre immeubles par destination, car alors la plupart des meubles meublant les maisons d'habitation occupées par leur propriétaire seraient ainsi immeubles. Il faut de plus qu'ils soient des accessoires indispensables de l'immeuble. Il faut qu'il y ait entre eux et le fonds un rapport de destination, c'est-à-dire qu'ils soient affectés au service de l'immeuble, pour me servir des expressions de Planiol et Ripert. J'ajouterai que ce rapport de destination peut être aussi entre ces objets et l'utilisation du fonds, ainsi qu'il apparaît clairement des deux catégories d'objets mentionnés au deuxième paragraphe de l'article 379 C.C.

Et, enfin, M. le juge Gagné est très catégorique dans son opinion (2):

Exiger que tous ces objets soient attachés au fonds, c'est-à-dire leur appliquer l'article 380 pour qu'ils deviennent immeubles par destination, serait rendre inutile et inapplicable ce texte de la loi qui est pourtant très clair.

On reconnaît que la perpétuelle demeure est une question d'intention du propriétaire mais que la preuve de cette intention doit résulter des faits matériels constatés et non pas de déclarations que peut faire le manufacturier. Ceci, je crois, est évident.

Il me semble que lorsqu'un propriétaire d'usine installe dans cette usine les machines et l'outillage qui sont nécessaires à son exploitation, il en résulte une présomption très forte d'installation à perpétuelle demeure, surtout lorsqu'il s'agit de manufactures aussi importantes que celles possédées par les mis en cause. Il lui appartient de prouver que ces machines et cet outillage y étaient placés temporairement, mais il ne lui suffit pas de le dire.

Je dois ajouter que les machines, dans la présente cause, sont attachées au sol, pour empêcher, dit-on, la vibration. Même si ces attaches matérielles ne sont pas suffisantes pour satisfaire les exigences de l'art. 380, elles révèlent sûrement l'intention de la *perpétuelle demeure*, que requiert 379 C.C. C'est, d'ailleurs, l'idée exprimée par M. Marler, *supra*, quand il dit: "The manner of attachment may still afford convincing evidence that the intention was to make the article a permanent accession."

Pour conclure, je suis d'opinion que la liste des machines, dite "liste supplémentaire", énumère des immeubles par destination, qui doivent en conséquence être portés au rôle d'évaluation. Ces machines sont en effet *placées* sur le fonds pour l'exploitation des industries; elles y sont indispensables, nécessaires à leurs opérations, et sont des accessoires essentiels aux immeubles où elles sont placées

(1) At p. 674.

(2) At p. 649.

à perpétuelle demeure. Ceci satisfait complètement les exigences de l'art. 379 C.C. sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'art. 380 C.C. pour compléter l'immobilisation.

En résumé, je crois que le *Code civil* de la province de Québec et le Code français en ce qui concerne l'immobilisation par destination, diffèrent sous certains aspects. En France, cette immobilisation sans la nécessité de "placement à perpétuelle demeure" est complète, si les objets mobiliers sont affectés au service de l'immeuble. Mais à part ce lien intellectuel qui sert à l'affectation du meuble au service de l'immeuble, il existe aussi une immobilisation par un lien matériel, lorsque le meuble est attaché à l'immeuble à perpétuelle demeure, conformément aux dispositions du Code.

Les articles 379 et 380 C.C., de la province ont plusieurs points de similitude avec les articles du Code français. Ici cependant, la nécessité de la perpétuelle demeure est impérieuse pour destiner un meuble à l'immobilisation. On reconnaît également ici l'immobilisation par attaches physiques, comme en France d'ailleurs, mais ces attaches ne créent qu'une présomption *juris tantum*.

Les mots "à perpétuelle demeure" n'excluent pas nécessairement la possibilité du remplacement ou de l'enlèvement de la machine. Une machine, comme dans le présent cas, placée pour l'exploitation d'un fonds, avec l'idée de la laisser tant qu'elle sera en état de fonctionner de façon utile ou profitable, malgré que l'on puisse prévoir un temps où elle sera désuète, ne cesse pas pour cette raison d'être affectée à l'immeuble à perpétuelle demeure au sens légal de cette expression.

Je crois donc que les appels doivent être rejetés avec dépens contre les appelants devant toutes les Cours. Cependant, il n'y aura pas d'ordonnance quant aux frais contre la cité de Sherbrooke devant cette Cour.

The judgment of Kellock and Nolan JJ. was delivered by

KELLOCK J.:—This appeal involves the interpretation of arts. 379 and 380 of the *Civil Code*, the particular question for decision being whether machinery in use in premises of the various appellants is immoveable within the meaning of these articles, and thus taxable under the provisions of the *Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1941, c.

1957

CITY OF
SHERBROOKE
et al.v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Taschereau J.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
et al.
v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ÉCOLES DE
 SHERBROOKE
et al.
 Kellock J.

233, as amended. It having been found as a fact by both Courts below that there was no actual incorporation of any of the machinery into the various buildings, the question resolves itself into one of the proper interpretation of the words "à perpétuelle demeure" in these articles. I therefore leave "incorporation" out of the discussion.

The Court of Appeal (1) has held that these words ought to be construed in the sense of "indefinitely" but that the intention to place à *perpétuelle demeure*

... must appear from the circumstances of the placing. The owner—or in this case the operator of the industry—may not by his mere declaration immobilize a moveable,

to quote the language of McDougall J. at p. 645. Gagné J. expressed the same view as follows at p. 650:

On reconnaît que la perpétuelle demeure est une question d'intention du propriétaire mais que la preuve de cette intention doit résulter des faits matériels constatés et non pas de déclarations que peut faire le manufacturier. Ceci, je crois, est évident.

In determining the question of intention, however, these two members of the Court had resort exclusively to the evidence as to what had in fact been in the minds of the officers of the various appellants when the machinery was installed, thus violating the principle they had just laid down. McDougall J. said at p. 646:

Upon an examination of the testimony of the Superintendent (Mills) of Dominion Textile Company, it would appear that all the machines are placed in their plants to remain there indefinitely, to be removed only under certain conditions such as obsolescence, change of demand for products for which certain machines are used, improved machines to replace old machines and other analogous reasons.

Gagné J., who agreed with McDougall J., said at p. 650:

Or, le résumé de la preuve que donne le juge de première instance et que reproduit M. le juge McDougall démontre parfaitement que toute la machinerie dont on demande la mention au rôle d'évaluation, comme immeuble, était bien placée dans cette usine non pas temporairement mais pour aussi longtemps qu'elle serait utile.

Articles 379 and 380 contain no express definition of the expression "à perpétuelle demeure", which is derived from the French law existing in Lower Canada when the Code was drafted in 1866. Its meaning at that time is, moreover, not doubtful.

(1) [1956] Que. Q.B. 639.

Pothier, in his *Traité de la Communauté*, nos. 47 and following, to which the codifiers refer, in discussing art. 90 of the *Custom of Paris*, points out that it imperfectly expressed the existing law in that there were things which, without being attached "à fer et à clous", were considered "faire partie" of a building, and others which although attached "à fer et à clous", were not to be so considered. The author states at no. 35 that vine props, although lightly attached to the land and taken out in the winter time, are considered as part of the land

parce qu'ils y sont placés pour perpétuelle demeure, et destinés à y servir à cet usage jusqu'à ce qu'ils soient entièrement usés, et qu'ils ne puissent plus servir.

In no. 36, he states that a windmill is considered to constitute part of the land upon which it is placed because it is placed "pour perpétuelle demeure" although it is not attached at all. The meaning of these words comes out very clearly in these references and also in no. 48, where Pothier contrasts the situation where things that are placed "n'y sont que pour un temps."

No. 61 contains a further illustration, namely, artillery in a chateau or a fortress which, although not physically attached

est censée y être pour perpétuelle demeure, et en faire partie: car elle sert à compléter ce château ou cette forteresse, qui ne peut être château ou forteresse sans artillerie.

As a further illustration the author cites things which are necessary for the celebration of divine service in a chapel. They are considered to be immoveables because they serve to complete the chapel which would not be a chapel without them. He distinguishes the case where these things are not in a chapel but in the mansion house of the seigneur in Paris. In such case they are moveables as the house is not "établi chapelle pour toujours".

The corresponding English expression "for a permanency" must be interpreted on the same footing as the words "à perpétuelle demeure". Its meaning is well brought out in the Oxford Dictionary where "a permanent way" is defined as "the finished road-bed of a railway, as distinguished from a contractor's temporary way".

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Kellock J.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
et al.
v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ECOLES DE
 SHERBROOKE
et al.
 Kellock J.

In the Court below both McDougall and Gagné JJ. would have construed the words "à perpétuelle demeure" in the sense I have referred to above had they not been misled as to the effect of the words "tant qu'ils y restent" in art. 379. They excluded this meaning by reason of the presence of the words "tant qu'ils y restent". These words are merely declaratory. They do not operate to affect the meaning of the words "à perpétuelle demeure". In Baudry-Lacantinerie, Droit Civil, 3rd ed. 1905, vol. 6, p. 84, no. 92, the authors state:

L'immobilisation par destination, étant créée par la volonté du propriétaire, peut cesser par une volonté contraire, c'est-à-dire dès que cesse la cause qui avait produit l'immobilisation.

Similarly, Beudant, vol. 4, p. 125, no. 124:

Pour mettre fin à l'immobilisation il suffit que le propriétaire supprime le rapport de destination qui reliait l'objet mobilier au fonds.

While, as already stated, arts. 379 and 380 contain no express definition of the expression "à perpétuelle demeure", they do contain illustrations of what is involved. Article 379 provides that "moveable things which a proprietor has placed on his real property for a permanency" (à perpétuelle demeure) or which he has "incorporated therewith" are immoveable by their destination, so long as they remain there. The article proceeds to provide: "Thus, within these restrictions" certain described classes of objects become immoveable, *i.e.*, by being placed on the land *à perpétuelle demeure* or by incorporation.

The last paragraph of the article reads:

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir.

Manure, and the straw and other substances intended for manure, are likewise immoveable by destination.

One of the sources in the old law to which the codifiers point in the case of this particular provision is Pothier, Commentaires, *supra*, no. 40, which reads in part as follows:

Les pailles qui sont nées dans une terre, et les fumiers qui y sont faits par les animaux qui servent à son exploitation, étant dès leur naissance destinés à demeurer *toujours* dans cette terre, à y être enterrés pour la fumer, et à être par là en quelque façon identifiés avec cette terre, sont réputés en faire partie . . .

Comme c'est cette destination qui fait regarder les pailles et fumiers comme faisant partie de la terre, il faudrait décider autrement si l'usage du père de famille était de les vendre plutôt que de les employer à fumer sa terre: ils seraient en ce cas réputés meubles, . . .

Manure and straw intended for manure became immoveable by destination under the old law if the intention of the proprietor was to use them to fertilize his lands rather than to sell them. The last paragraph of art. 379 reflects that law clearly.

It may be relevant to point out that the intention of the Provincial Legislature in 1866 was as stated in 20 Vict., c. 43, ss. 4 and 6, which read:

4. The said Commissioners shall reduce into one Code, to be called the *Civil Code of Lower Canada*, those provisions of the Laws of Lower Canada which relate to Civil Matters and are of a general and permanent character . . .

6. In framing the said Code(s), the said Commissioners shall embody therein such provisions only as they hold to be then actually in force, and they shall give the authorities on which they believe them to be so; they may suggest such amendments as they think desirable, but shall state such amendments separately and distinctly, with the reasons on which they are founded.

The codifiers did not anywhere state that arts. 379 and 380 included any amendment of the existing law.

Accordingly, the last paragraph of art. 379 provides an example of things which “likewise” become immoveable, *i.e.*, in the same manner as other moveables by being placed on land à *perpétuelle demeure* or by incorporation. In my opinion the word “likewise” brings out the meaning of “aussi” in the French version, which is “most consistent with the provisions of the existing laws on which the article is founded”: art. 2615.

Before considering the terms of the first paragraph of art. 380, it is convenient to consider its last paragraph, which reads:

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque, sans eux, la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite.

Mirrors, pictures and other ornaments are considered to have been placed permanently when without them the part of the room they cover would remain incomplete or imperfect.

What is meant by “incomplete” and “imperfect” in this context can be fully understood only by reference to

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Kellock J.

the former law. The codifiers refer, *inter alia*, in this connection to Pothier, Commentaires, *supra*, nos. 47 et seq., where the author lays down certain rules as to the interpretation of art. 90 of the *Custom of Paris*. It will be sufficient to quote parts of nos. 53 and 55:

53. Troisième règle.—Les choses qui peuvent facilement être déplacées du lieu où elles sont, ne laissent pas d'être censées faire partie de la maison, lorsqu'elles y servent à compléter la partie de la maison où elles sont placées, *quum posita sunt ad integrandam domum*: mais, si elles n'y servent que d'ornement et d'ameublement, ou pour l'exercice du métier de la personne qui habite la maison, *si posita sunt ad instruendam domum*, elles ne sont pas censées faire partie de la maison, et sont de simples meubles.

55. A l'égard des glaces et des tableaux qui sont encadrés dans une cheminée; si ce qui est derrière la glace ou le tableau, sont les briques de la cheminée, ou quelque planche qui ne soit pas de même parure que le reste de la cheminée, en ce cas la glace ou le tableau paraît être mis pour compléter cette partie de la maison: car la cheminée serait imparfaite, et il manquerait quelque chose, si derrière le tableau ou la glace il n'y avait que les briques, ou quelque planche de parure différente du reste de la cheminée. Le tableau ou la glace étant donc en ce cas mis *ad integrandam domum*, il est censé en faire partie: *Quae tabulae pictae pro tectorio includuntur, aedium sunt*; L. 17, f. 3, ff. de Act. empt.

Au contraire, si ce qui est derrière la glace ou le tableau, est de même parure que le reste de la cheminée, en ce cas la cheminée ayant toute sa perfection indépendamment de la glace qu'on y a attachée, on ne peut pas dire, en ce cas, que la glace serve *ad integrandam domum*; elle ne sert que *ad instruendam domum*, et elle ne doit pas, suivant notre principe, être censée faire partie de la maison, mais elle doit être regardée comme un meuble.

Read against the background of the existing law, the intent of the last paragraph of art. 380 is quite plain. Removal of an object will, by reason of the condition of the wall behind it, demonstrate whether or not it was placed "à perpétuelle demeure".

That this paragraph is merely another example of the application of a principle which is not limited to ornaments is, I think, quite clear. It could not be contended merely because it is not an "ornament" that a travelling crane, such as is to be seen in any steel-fabricating plant, is not as much a part of the entire immovable as are the steel uprights which are embedded in the earth and support

the tracks upon which the crane rests and travels back and forth in the course of its operation. The crane serves to complete the rest of the structure which would be not only imperfect but useless without it.

The first paragraph of art. 380 is as follows:

380. Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

380. Those things are considered as being attached for a permanency which are placed by the proprietor and fastened with iron and nails, imbedded in plaster, lime or cement, or which cannot be removed without breakage, or without destroying or deteriorating that part of the property to which they are attached.

This paragraph provides another means of ascertaining whether the intention of the owner was to place à *perpétuelle demeure*. In this instance it is from the durable nature of the bond by which the moveable has been fastened to the realty that the intention is to be gathered.

It is clear from the above discussion that, contrary to the contention of the appellants, this paragraph does not provide the exclusive rule by which the intention to place à *perpétuelle demeure* is to be determined. The opening language of art. 379 is the governing language. It is the Moveable things which a proprietor has placed on his real property for a permanency or which he has incorporated therewith

which become immoveables. Both paragraphs of art. 380 merely furnish objective means by which the intention of the proprietor may be ascertained.

Moreover, I do not think the word "attached" in the early part of art. 380 means "physically" attached. One would hardly say of a thing that it will be "considered" as being "physically attached" to realty if it is "actually fastened" thereto by a visible bond. That would be pure tautology. Rather it would be said that a thing is to be considered as being "joined" or "united" or "annexed" or "appropriated" (affecté) to the realty when fastened to it by a material tie. It is in that sense, in my opinion, that the word "attached" is used in art. 380.

In commenting on the meaning of arts. 524 and 525 C.N., Dalloz, Répertoire, vol. 6, *vo.* Biens, no. 108, says:

Or, qu'est-ce qu'entend l'art. 524 par un effet mobilier *attaché* à un fonds? Exige-t-il une union physique, une incorporation matérielle? Non, la preuve s'en trouve dans l'article 524 lui-même, puisqu'il déclare

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Kellock J.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

Kellock J.
—

immeubles les animaux *attachés* à la culture; d'où il résulte assez manifestement sans doute que, dans les dispositions qui nous occupent, le mot *attaché* doit s'entendre même d'une union purement morale, et qu'en d'autres termes, un objet est attaché à un immeuble dès qu'il y a été placé pour son service ou son agrément, dès qu'il y a été *affecté*. Ainsi donc, pour que la première condition d'immobilisation soit remplie, il est nécessaire, il est indispensable que l'effet mobilier ait été *affecté* de fait et non pas seulement d'intention à un immeuble; mais il n'est point exigé qu'il y ait entre l'un et l'autre un lien matériel.

Whether or not the author's view is to be taken as correctly interpreting the provisions of arts. 524 and 525 C.N., it does, in my opinion, express by analogy the correct approach to the first paragraph of art. 380, namely, as illustrative of one type of evidence from which the intention of the proprietor is to be gathered.

Before considering the effect of paragraphs numbered "1" and "2" of art. 379 C.C., it should be observed that while these two provisions are expressed in the same language found in the first part of art. 524 C.N., the objects thereby described become immobilized under the French Code merely by being placed upon land "pour le service et l'exploitation de ce fonds" and not "à perpétuelle demeure". This should be clear merely by comparing the language of the two articles, but two commentators upon the French Code may be cited: Baudry-Lacantinerie, *Droit Civil*, 3rd ed. 1905, vol. 6, p. 78, no. 85; Colin-Capitant (1953), vol. 1, p. 833, no. 1447(c).

It follows that the view given effect to in a number of decisions in the provincial Courts that the doctrine of "industrial" or "agricultural" immobilization provided for by the first part of art. 524 C.N. also obtains under art. 379 C.C., is erroneous. That contention was negatived as long ago as 1877 in *Wyatt v. Levis & Kennebec R. R. Co.* (1), where Meredith C.J., in delivering the judgment of the majority, called attention to the difference in the two Codes and said, at p. 226:

I therefore find it impossible to agree in the opinion that as to the matter under consideration in this case, the provision of the French code, and of our code are in principle the same. On the contrary I think that the realization [immobilization] of moveables by reason of their being placed upon a property of a particular kind for its *service et exploitation*, which is expressly allowed by the French code, is wholly unknown to our law, . . .

There have been other judicial expressions to the same effect since that time.

While the codifiers were instructed by s. 7 of the provincial statute, 20 Vict., c. 43, that the Code should be framed upon the same general plan and should contain, as nearly as might be found convenient, the like amount of detail upon each subject as the French Code, and while they point out, at p. 141 of their second report, that the similarity between the law of Lower Canada and that of France at the time of the codification in France might have made it possible for the Provincial Legislature to have permitted the adoption of the *Code Napoléon*, yet:

... *the legislature has willed otherwise.* It has in truth indicated the French code as a model with respect to the plan to be followed, as to the division of subjects and as to the details to be furnished on each; but all that is only accessory and regards the form; as to the substance, it is declared that the code to be made shall be composed exclusively of our own laws. What is law in force should be included, what is not must be excluded, and can, at most, only be proposed apart as an admissible alteration.

Provincial legislation in Quebec in recent years has emphasized that immobilization by "industrial exploitation" is not to be equated with immobilization by destination under the *Civil Code*. In 1941 the relevant section of the *Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1941, c. 233, s. 488, was as follows:

488. Les immeubles imposables dans la municipalité comprennent les terrains, les constructions et les usines qui y sont érigées et toutes améliorations qui y ont été faites, de même que les machineries et accessoires *qui sont immeubles par destination* ou qui le seraient, s'ils appartaient au propriétaire du fonds . . .

In 1943, by c. 37, s. 5, s. 488 was repealed and the following substituted:

488. Les immeubles imposables dans la municipalité comprennent les terrains, les constructions et les usines qui y sont érigées et toutes améliorations qui y ont été faites, de même que les machineries et leurs accessoires *placés dans les usines et servant à leur exploitation*, quel que soit le propriétaire de ces machineries et accessoires . . .

In 1945, by c. 53, s. 1, the section as enacted by the statute of 1943 was repealed and the section as it read in the revised statutes of 1941 was restored.

It is therefore plain that in the view of the Legislature, the doctrine of industrial exploitation does not exist under art. 379 C.C.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Kellock J.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
et al.
 v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ECOLES DE
 SHERBROOKE
et al.
 Kellock J.

In this situation there is nothing, in my opinion, to be gained by saying that, by reason of the inclusion in art. 379 of paras. "1" and "2" and the last paragraph, which deals with fertilizers, the article recognizes a limited industrial and agricultural immobilization provided the objects in question have been placed on the land "*à perpétuelle demeure*". That a thing has been placed on his land by the proprietor *à perpétuelle demeure* is the sole requirement, in the absence of incorporation. In my opinion, therefore, only confusion can result from the employment of such terms, and some of the decided cases illustrate that such confusion has resulted.

Returning then to the general rule enunciated in the opening paragraph of art. 379, the words "*à perpétuelle demeure*" must receive the same meaning as applied to the classes of things described in the paragraphs numbered "1" and "2" as elsewhere in that article and in art. 380. Was the intention at the time of placing, as in the case of manure or straw intended for manure, that they should remain "*toujours*"? If fastened in a durable manner, as described in the first paragraph of art. 380 or if not removable without breakage or without destruction or deterioration, or if they serve to complete or perfect the realty, the question must be answered in the affirmative.

It will be convenient to set out the numbered paragraphs in their context, as follows:

379. Les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds *à perpétuelle demeure*, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination tant qu'ils y restent.

Ainsi sont immeubles, sous ces restrictions, les objets suivants et autres semblables:

1. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;

2. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir.

379. Movable things which a proprietor has placed on his real property for a permanency or which he has incorporated therewith, are immoveable by their destination so long as they remain there.

Thus, within these restrictions, the following and other like objects are immoveable:

1. Presses, boilers, stills, vats and tuns;

2. All utensils necessary for working forges, papermills, and other manufactories.

Manure, and the straw and other substances intended for manure, are likewise immoveable by destination.

Paragraphs "1" and "2" are again, and expressly so, illustrations of the general rule. Presses, boilers, utensils, etc., are immoveable "sous ces restrictions", i.e., if placed "à perpétuelle demeure".

In the case at bar it is paragraph numbered "2" which is the relevant paragraph.

According to the finding of the learned trial judge, confirmed by the Court of Appeal, the machinery here in question is not in any way fastened to the realty so as to come within the description contained in the first paragraph of art. 380. It was, however, placed in the respective manufacturing plants with the intention that it should not be removed until necessitated by "obsolescence, change of demand for products for which certain machines are used, improved machines to replace old machines and other analogous reasons", to quote from McDougall J. at p. 646. This is to say of the machinery what was said by Pothier in the passage already quoted, where, in speaking of vine props, he said they were "destinés à y servir à cet usage jusqu'à ce qu'ils soient entièrement usés, et qu'ils ne puissent plus servir". The buildings themselves where the machinery is placed, are of a character designed for the carrying on of the respective industrial processes for which the machines were acquired.

At the time when Pothier wrote, industrial development had not, of course, reached the stage of modern times, but Pothier touches upon the present question in his *Traité de la Communauté*, (*supra*), in para. no. 59, where, in speaking of moveables which serve to "complete" the building in which they are found, he says:

... lorsqu'un bâtiment a été construit exprès pour être une raffinerie de sucre, les grandes chaudières qui y sont enfoncées en terre, et scellées en maçonnerie, sont censées faire partie de l'édifice, auquel il manquerait quelque chose, et qui ne serait pas une raffinerie sans ces chaudières.

Under para. "2" the codifiers also refer to *V Pandectes Françaises*, pp. 66 and 67. On the latter page the word "ustensiles" is used, not in the narrow dictionary sense of "vessels" or "tools" but with a much larger signification. The paragraph reads:

Il peut y avoir, et il y a en effet, dans les villes, même à Paris, des établissements, des manufactures, qui demandent un bâtiment disposé exprès, et qui deviendrait inutile si sa destination était changée. Il n'est

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Kellock J.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
et al.
v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ÉCOLES DE
 SHERBROOKE
et al.
 Kellock J.

pas douteux que non seulement les pressoirs, cuves, chaudières et alambics, mais encore les autres ustensiles, quoique mobiles, qui servent à l'exploitation de ces établissements ou manufactures, sont réputés immeubles. Dans une raffinerie, par exemple, non seulement les cuves, mais aussi tous les autres ustensiles, sont immeubles.

A judgment of the Parliament of Flanders on April 7, 1780, is referred to as the basis of the statement in the last sentence. I have not been able to locate the full text of that judgment but have seen only the reference to it in Merlin, vol. 20, p. 150.

It would therefore appear that even under the old law before the French Code not only the large objects physically attached to the refinery building, as described by Pothier, but "tous les autres ustensiles" of the refinery were also considered immoveables for the reason that they served to complete the building for the purpose for which it was designed or applied, namely, a refinery.

The governing principle is perhaps better understood by comparing the "ustensiles" mentioned above with such articles as household furniture. A chateau or a fortress is not complete as a chateau or a fortress without the artillery necessary for its defence, but both the chateau and the fortress would be complete, as such, without the furniture necessary for the comfort of the occupants. Similarly, the chapel attached to the chateau was not considered complete as a chapel without the things which served the object for which it was built, namely, divine service. On the other hand, the room in the mansion house in Paris used by the seigneur while living there for the purpose of divine worship, remained complete as a room when no longer used for that purpose, as it was not built or designed for use as a chapel.

It is this principle which is invoked, in my opinion, by art. 379 in the case of the classes of things described in para. "2". What is envisaged is a building designed for the carrying on of the enterprises therein mentioned. A paper-mill building without "all utensils necessary for working" the mill would not be a complete paper-mill. The words "other manufactories", in my opinion, make it clear that a factory used for a particular manufacturing purpose is none the less within the intendment of the paragraph although it is capable of being used for other kinds of manu-

facturing processes with other machinery. Without the necessary machinery a factory is not a factory. The building is merely a shell.

In my opinion, therefore, if the proprietor of a building suitable for an industrial process places in it machinery for the purpose of carrying on that process permanently and not merely temporarily, such machinery becomes immobilized under art. 379 whether any part of it does or does not fall within the first paragraph of art. 380. The principle is not displaced merely because the same building could be devoted equally well to some other industrial purpose.

If such be the intention of the proprietor at the time of placing the machinery, the possibility of the occurrence of some vicissitude bringing about a desistment from that intention is not sufficient to change its nature. A railway built to be operated permanently may cease to be operated at a future time for a number of reasons but this possibility is not sufficient to alter the nature of the builder's original intention. On the other hand, instances occurred during the late war when manufacturing plants were established to supply some product or products during the period of the war only. Such a plant could not be regarded as having been established with an intention *à perpétuelle demeure*.

In my opinion, this law was well understood in Lower Canada at the time of the enactment of the Code and subsequently, and forms the basis of the decision in *The Grand Trunk Railway Company of Canada v. The Eastern Townships Bank* (1), a judgment of the Court of Appeal, where it was held that

... the locomotive engine seized as a moveable is in fact an *integral* part of the immoveable property constituting the Grand Trunk Railway. It is to all intents and purposes part of the realty, *un immeuble par destination*, and is no more liable to seizure, apart from the immoveable property to which it belongs, than the detached burrstones in a mill, the vats in a brewery, or the boilers in a sugar factory;

per Drummond J. The judgment of the Court was put upon the ground that the locomotive "is an indispensable portion of the realty forming the said road".

It is obvious that the railway, consisting of rails, ties, etc., erected upon the ground, would be incomplete and useless for any other purpose without the rolling stock

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Kellock J.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
 et al.
 v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ÉCOLES DE
 SHERBROOKE
 et al.
 Kellock J.

for the movement of which it is built. The rolling stock serves to complete the railway in the same way as the electric crane to which I have already referred.

In *Binks v. The Rector & Church Wardens of the Parish of Trinity and The Trust and Loan Company of Canada* (1), the issue was as to whether a church organ was an immoveable. Papineau J. correctly put to himself the question at p. 259:

Il est donc important de constater si c'est pour perpétuelle demeure que l'orgue en question a été placé dans l'Eglise de la Trinité, parce que de ce point-là, et de celui-là seulement, dépend le maintien ou le renvoi de l'opposition en cette instance.

After pointing out that a church is a building constructed for a special purpose, so much so that it cannot be diverted to any other use without substantial alterations and that an organ, as much as the church in which it is placed, is earmarked permanently for divine service, the learned judge held that the earmarking or appropriation of the organ to the church building should be regarded as permanent as the object both were designed to serve.

In *Péloquin v. Bilodeau* (2), the question for decision involved certain boilers, vats, tuns, etc., used for making maple sugar. Lemieux J., who delivered the judgment of the majority, was of opinion that arts. 379 and 380 did not demand in all cases a physical tie between the moveable and the immoveable. The last paragraph of art. 380 was sufficient proof of this to him. He again pointed out, at the foot of p. 396, that while the French law has points of similarity, it differs substantially from the *Civil Code*. At p. 397 he said:

Ainsi, notre code édicte l'immobilisation d'un meuble à toutes fins que de droit, industrielles, agricoles ou autres, lorsqu'il est placé à perpétuité sur un fonds. L'art. 524 du code Napoléon n'exige pas, dans certains cas, la perpétuelle demeure, il suffit que le meuble soit placé pour l'utilité et exploitation du fonds pour en faire un immeuble.

The learned judge held that if the articles in question were removed (at. p. 399)

... on se serait trouvé en présence d'un fonds dénudé et incapable de donner la seule production que le propriétaire pouvait en attendre et espérer.

Ces ustensiles étaient l'âme de la fabrication. Les faire disparaître, la fabrication tombait et perdait sa nature. Les enlever, aurait détruit

(1) (1881), 25 L.C. Jur. 258.

(2) (1910), 39 Que. S.C. 388.

l'immeuble, l'aurait amoindri, lui aurait ôté ses moyens productifs et, partant, ç'aurait été méconnaître le vœu du propriétaire qui avait placé ces objets sur le fonds pour en faire partie, et cela, à perpétuelle demeure.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.

* * *

Dans les circonstances relatées, est-il possible de conclure logiquement et légalement que le propriétaire n'avait pas placé *pour toujours* et à perpétuelle demeure sur son fonds, pour le service et l'exploitation de ce fonds, les agrès et ustensiles de sucrerie en question?

Kellock J.

It is not necessary, for present purposes, to approve or disapprove of the actual decision. Cimon J. dissented, being evidently of opinion that the evidence was insufficient to satisfy the requirements of arts. 379 and 380, and it has been decided in other cases, upon other facts, that equipment for making maple sugar continued to be moveables. Lemieux J. had himself so held in *Anderson v. Poirier* (1). *Péloquin's Case* is not important for the particular application made of the principles laid down but for the discussion of these principles.

In 1936 the Court of Appeal had occasion to consider arts. 379 and 380 in *Roy v. Lamontagne* (2), a case involving again things used in making maple sugar.

Walsh J. at p. 136 said:

Our law is derived from the old French law of the time of Pothier. The Code Napoléon does not give effect to all the enactments of this old law, because of modern trends that gave importance to moveables. Our Civil Code, however, did not adopt all the principles of the Code Napoléon. The result is greater confusion in regard to a subject necessarily complicated because of the effort required to convert into an immoveable what is by nature a moveable (especially when the object is not attached to the principal thing by physical links).

Dorion J., at p. 141, after referring to the previously existing law and arts. 379 and 380, said:

La difficulté est de savoir si l'on doit considérer comme immeubles des machines et des ustensiles et autres objets mobiliers qui se trouvent sur un immeuble et qui sont nécessaires à l'exploitation de cet immeuble, et s'ils sont ainsi devenus immeubles par le seul fait qu'ils y sont placés par le propriétaire. Ceci peut conduire très loin, et, en effet, on est allé très loin.

L'ameublement d'une maison est nécessaire à l'usage ou à l'exploitation de cette maison; les instruments aratoires sont nécessaires à l'exploitation d'une ferme, ainsi que les animaux qui s'y trouvent, et le Code Napoléon, en effet, déclare les animaux de ferme immeubles. (C.N. 524). Notre Code ne va pas jusque-là.

(1) (1898), 13 Que. S.C. 283.

(2) (1936), 60 Que. K.B. 134.

1957
 CITY OF
 SHERBROOKE
 et al.
 v.
 COM-
 MISSAIRES
 D'ÉCOLES DE
 SHERBROOKE
 et al.
 Kellock J.

The learned judge, as well as St-Jacques J., considered that art. 380 laid down the limits within which immobilization under art. 379 was to be established—"Ce sont là des restrictions apportées à l'apparente généralité des termes de l'art. 379." This statement, if it overlooks the generality of the rule stated in art. 379, is too narrow.

St-Jacques J. pointed out that it is the last paragraph of art. 524 C.N., which is analogous to art. 379 C.C. French commentaries on the first part of art. 524 C.N. are thus of little use, in his opinion.

The learned judge was, however, of opinion that art. 379 provides for the immobilization of the classes of moveables described in paras. "1" and "2" only and no others. As already mentioned, I find myself unable to agree.

For the above reasons, *Royal Trust Co. v. Ein* (1) and *Baum v. St. Casimir Lumber and Manufacturing Co. Ltd.* (2) must be taken to have been wrongly decided.

I do not find it necessary to discuss any of the other cases, beyond referring to *Budden v. Knight* (3) and *Philion v. Bisson* (4), which follows it. These decisions are misleading inasmuch as they are in part founded upon the view that the doctrine of industrial immobilization introduced into the French law by the first paragraph of art. 524 C.N. is applicable under art. 379 C.C. In *Budden v. Knight*, for example, the learned trial judge, after stating that moveables are immobilized by being "placed by the proprietor on his real property for a permanency" or "by being incorporated in it", based his judgment, *inter alia*, upon the statement in *Sirey et Villeneuve*, art. 517-8-9 *et seq.* (see *Sirey et Gilbert*, 4th ed. 1901, vol. 1, p. 415) that

Les meubles et ustensiles attachés à l'exploitation d'une manufacture, que la loi répute immeubles par destination, ne sont autres que ceux qui sont nécessaires à l'exploitation de cette manufacture.

and concluded at p. 277:

The articles revendicated having been placed in the brewery to be used in its working, and being necessary to the same, were immoveables by destination, and became part of the brewery which could not be seized and sold by a *feri facias de bonis*, and passed to the defendant under the adjudication to him of the brewery in which they still were, and of which they had never ceased to form part.

(1) [1942] Que. S.C. 63.

(2) [1950] Que. S.C. 391.

(3) (1877), 3 Q.L.R. 273.

(4) (1878), 23 L.C. Jur. 32.

The only question remaining for determination is as to whether art. 379 excludes from the determination of the question of intention all evidence other than external physical circumstances. In my opinion, that is not so. How is it to be ascertained that a farmer intends to sell his manure or straw rather than to place it on the land or whether the "straw" or "other substance" is *intended* for manure at all? No doubt his actual practice in former years may be looked to but that could not be an infallible guide in a subsequent year.

By the terms of the article itself, in my opinion, the evidence of the owner as to his intention is, at the least, admissible evidence. As already pointed out, McDougall and Gagné JJ. found it impossible in the case at bar to come to a conclusion without examining the evidence of the officers of the appellant company.

I therefore think that the Court of Appeal has reached the right result. The appeal should be dismissed with costs throughout as against the appellants save that there should be no costs against the appellant city in this Court.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the City of Sherbrooke, appellant: A. Rivard, Sherbrooke.

Solicitors for Dominion Textile Company Limited and Domil Limited, appellants: Heward, Holden, Hutchison, Cliff, McMaster & Meighen, Montreal.

Solicitors for Canadian Ingersoll-Rand Company Limited, appellant: Lafleur, Brown & Picher, Montreal.

Solicitors for Paton Manufacturing Company Limited, appellant: Monette, Filion & Lachapelle, Montreal.

Solicitor for the plaintiff, respondent: E. Veilleux, Sherbrooke.

1957
CITY OF
SHERBROOKE
et al.
v.
COM-
MISSAIRES
D'ÉCOLES DE
SHERBROOKE
et al.
Kellock J.